

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:  
2020-10-28Diarienummer:  
KSN-2020-03217

# Bygg- och bostadsmarknader i Uppsala

## DiverCity

Arbetspaket 2: kommunala processer

Fanny Reuterskiöld Humphreys,  
Mark och Exploatering

Svante Guterstam,  
Strategisk planering

## Uppsala kommuns mål med bygg- och bogemenskaper

- Beslut i mark- och exploateringsutskottet (2014): uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att genom långsiktigt arbete pröva möjligheterna att involvera byggemenskaper i stadsbyggandet.
- Uppdrag i Verksamhetsplan 2019 och 2020: genom att stödja arbetet med bygg- och bogemenskaper möjliggöra för fler att kunna påverka och engagera sig i sitt boende tillsammans med andra. Åtgärder kopplade till uppdraget:
  - Möjliggör olika typer av boendeformer såsom byggemenskaper och kollektivhus för ett breddat bostadsutbud för människor med olika behov, olika inkomster, i olika familjekonstellationer och i livets olika skeden.

Se över möjligheten med byggemenskaper som arbetssätt (Landsbygdsprogram)
- Förslag till åtgärd i ny handlingsplan för bostäder: *Underlätta för bo- och byggemenskaper att förverkliga projekt i kommunen*. Beslut väntas tidigast i april 2021.

## Bakgrund

Byggemenskapen Gården ska i egen regi uppföra ett flerbostadshus med 35 lägenheter i stadsdelen Rosendal. Bygglov beviljades i september och beslut att upplåta fastigheten med tomträtt fattades i oktober 2020. Byggemenskapen byggstartade snart därefter och flerbostadshuset beräknas vara inflyttningsbart hösten 2021.

Bogemenskapen Rudbeckia har sitt ursprung i kollektivshusföreningen Rudbeckia, en intresseförening som har verkat för fler kollektivhusboenden i Uppsala sedan 2011. År 2017 inleddes ett samarbete med Sveafastigheter som innebär att en del av den byggnad som Sveafastigheter nu uppför ska vara ett kollektivboende med 42 lägenheter. Byggnationen startade mars 2020 och kollektivhusdelen beräknas vara inflyttningsbart hösten 2021.

## Grundförutsättningar i stadsdelen Rosendal

För stadsdelen Rosendal finns en lagakraftvunnen detaljplan av generell karaktär över ett större område. Fastighetsindelningen är delvis småskalig och några av byggrätterna är särskilt lämpade för mindre projekt. Försäljning/upplåtelse sker efter beviljat bygglov och betalning för marken sker vid tillträde. Vårt arbetssätt med markanvisningar innebär en nära samverkan med byggaktören då vi följer hur projektet utvecklas i enlighet med de för markanvisningen givna förutsättningarna. Uppsala kommun konkurrensutsätter generellt mark som ska anvisas och ibland är pris ett av urvalskriterierna, men möjlighet finns till direktanvisning om det finns skäl för det. För byggemenskapen Gårdens och bogemenskapen Rudbeckias del ansåg vi att det fanns skäl att direktanvisa, då det inte fanns någon likvärdig part att konkurrera med vid tillfället. Priset för marken baserades på oberoende värdering och är således marknadsmässig.

## Process (byggemenskapen Gården)

Byggemenskapen Gården har haft kontakt med kommunen sedan 2015 för att hitta en lämplig lokalisering av det vi alla hoppades skulle bli Uppsalas första byggemenskapsprojekt. Ett flertal olika lägen och byggrätter diskuterades innan kommunen och byggemenskapen enades om en mindre byggrätt intill en park, i Rosendals tredje etapp.

År 2017 tecknade kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott ett optionsavtal med byggemenskapen Gården, i syfte att ge byggemenskapen trygghet i att börja investera tid och pengar på att vidareutveckla förslaget och ta fram det material som krävs för att få markanvisning. För att få optionen ställdes krav på att de hade organiserat sig i en förening samt att de kunde presentera ett visionsdokument som bilades beslutsärendet. För att senare kunna teckna markanvisningsavtal med kommunen, förväntades byggemenskapen under optionstiden inkomma med ett förslag till byggnation, uppvisa finansiell genomförbarhet samt redovisa referens på minst en nyckelkompetens som knutits an till projektet.

I nästa skede tecknades markanvisningsavtal. Fastigheten direktanvisades, men samma krav ställdes på byggemenskapen som på övriga aktörer i Rosendal etapp 3 i fråga om kvalitet och hållbarhetsaspekter. Under markanvisningstiden togs bygglovhandlingar fram och byggemenskapen behövde visa att de uppfyller alla krav kommunen ställer för att senare få en tomträttsupplåtelse, såsom exempelvis grönytefaktor och mobilitetslösningar. Under markanvisningsskedet förhandlades även villkoren för tomträttsavtalet.

Efter beviljat bygglov, och när byggemenskapens finansiering var säkrad, tecknades ett tomträttsavtal. Den gemensamma avsikten vid tomträttsavtalets tecknande var att fastigheten ska friköpas inom tre år; i praktiken rör sig alltså tomträttsupplåtelsen om en brygglösning. Det finns dock inte någon möjlighet i tomträttsinstitutet att upplåta tomträtten tillfälligt, utan det bygger på att båda parter frivilligt överenskommer om att friköp sker.

## Process (bogemenskapen Rudbeckia)

Kollektivhusföreningen Rudbeckias önskan att uppföra ett nytt kollektivhusboende kunde realiserats tack vare ett samarbete med Sveafastigheter Bostad AB. Samarbetet gick ut på att medlemmarna i den blivande bogemenskapen skulle få vara delaktiga under hela processen och ha möjlighet att påverka utformning och innehåll av de delar av byggnaden som de senare skulle hyra och flytta in i. Tillsammans fick parterna år 2017 en option som innebar ensamrätt att förhandla med kommunen om markanvisning inom en viss tid, i syfte att vidareutveckla förslaget till byggnation med utgångspunkt i de krav som ställdes i markanvisningstävlingen för den aktuella etappen.

Inför tecknande av markanvisningsavtal ställde kommunen krav på att Rudbeckia och Sveafastigheter skulle ingå ett samarbetsavtal med varandra. Parterna fick en direktanvisning av fastigheten. Efter att bygglovets hade beviljats tecknades köpeavtal för fastigheten.

## Utvärdering (byggemenskapen Gården)

För kommunens del har det varit spännande och lärorikt att arbeta tillsammans med en byggemenskap, men vi har mycket kvar att lära. En av erfarenheterna från processen med byggemenskapen Gården är att det är viktigt att vara extra tydliga med våra förväntningar och krav.

Nedan beskrivs några av de knäckfrågor vi ställdes inför under processen gång:

### Finansiering

Tidigt stod det klart att finansieringen av projektet var en stor utmaning, eftersom medlemmarna i byggemenskapen har merparten av sitt kapital bundet i sina befintliga boenden. Det var därmed svårt att bära höga initiala kostnader och gruppen var tvungen att hitta sätt att skjuta upp betalningstillfällena till efter inflyttning.

Kommunen utredde därför olika alternativ till att underlätta för byggemenskapen beträffande tidpunkten för köpeskillings erläggande. Kommunal borgen uteslöts som alternativ då kommunen ansåg att det inte är kompetensenligt samt att det strider mot Kommunallagens regel att inte gynna juridisk person framför andra utan stöd i lag eller praxis. Det skulle dessutom innebära en osäker placering av skattekollektivets medel. Att senarelägga betalningen och låta byggemenskapen erlægga köpeskillning först efter inflyttning uteslöts då det ansågs vara för riskfyllt för kommunen i det fall byggemenskapen skulle få likviditetsproblem under byggskedet. Utan köpebrev hade det dessutom inte gått att inteckna fastigheten, vilket hade inneburit svårigheter med finansiering för byggemenskapen. Den lösning vi landade i var att upplåta fastigheten med tomträtt till byggemenskapen, eftersom det både löser byggemenskapens kassaflödesproblem och innebär minimal risk för kommunen.

### Förståelse för exploateringsprocessen

Ovana vid kommunala processer samt exploaterings- och byggprocessen ställer extra höga krav på alla inblandade. Exploateringsprocessen innefattar många delar som i sig är väldigt komplexa, inte minst beställarrollen. Att handla upp och styra såväl projektör och arkitekt som entreprenad är både svårt och tidskrävande.

Medlemmar i en byggemenskap har av förklarliga skäl begränsade möjligheter att sätta sig in i allt vad det innebär att bygga ett flerbostadshus. Därför är det viktigt att gruppen knyter till sig kompetens, en eller flera personer, som hjälper dem hela vägen. Byggemenskapen Gården knöt tidigt till sig en projektlots som har hjälpt dem med såväl interna processer som bland annat ekonomistyrning, upphandling och bistått dem i mötet med kommunen.

Det är även viktigt att byggemenskapens medlemmar är införstådda med vilka delar som går att påverka när i processen samt vilka regelverk som finns att förhålla sig till och begränsningar som dessa innebär.

### Mötesdeltagande

Tidigt i processen bestod byggemenskapen av en mindre kärngrupp som lade grunden för konceptet, därefter har gruppen utökats successivt. Inför och efter att optionsavtalet tecknades har kontakten mellan kommunen och byggemenskapen av naturliga skäl intensifierat. Eftersom byggemenskapens medlemmar har deltagit på möten i mån av tid har constellationerna sett olika ut, vilket har inneburit att det ibland har varit otydligt vilket mandat de olika mötesdeltagarna har haft.

### Likställighetsprincipen

Något kommunen alltid måste förhålla sig till är likställighetsprincipen, dvs att inte särbehandla någon utan saklig grund. I det här fallet har vi en helt ny typ av aktör att arbeta med, som skiljer sig mycket från andra byggaktörer då de inte besitter samma grundkunskaper och erfarenheter kring exploateringsprocessen. Det kan argumenteras att kommuner behöver lägga mer tid på en ovan byggaktör än en van sådan, och att det i sig skulle innebära en särbehandling. Uppsala kommun har dock ett arbetssätt under markanvisningsprocessen med tät dialog och nära samarbete med alla byggherrar, vilket innebär att en ovan byggaktör inte behöver särbehandlas. Vad gäller resurser tar inte byggemenskapen nödvändigtvis mest tid i anspråk, utan det finns även andra byggaktörer med speciella förutsättningar som kräver extra samverkan. Uppsala kommuns markanvisningsprocess är alltså gynnsam för många typer av byggaktörer och olika slags projekt, och passar kommunens grundläggande strävan att främja en mångfald av boendeformer.

## **Utvärdering (bogemenskapen Rudbeckia)**

Samarbetet med Sveafastigheter har gett Rudbeckia möjlighet att tidigt kunna påverka utformningen av kollektivhusdelen. Under program- och systemskedet genomfördes workshops och efterföljande möten med möjlighet för Rudbeckias medlemmar att tycka till om olika förslag som Sveafastigheter tagit fram.

Rudbeckia har haft inflytande över lägenhetsfördelningen och utformningen av de gemensamma utrymmena, däremot inte enskilda lägenheters utformning eftersom det rör sig om hyresrättslägenheter. Med knappt ett år kvar till inflyttning ligger ett arbete framför dem med att hitta hyresgäster till kollektivhusdelen, vilket de avser samarbeta kring för att nå personer som vill bo kollektivt.

Erfarenheter från samarbetsformen är att det varit otydligt vad avsiktsförklaringen gett parterna för rättigheter och skyldigheter. Den avsiktsförklaring som tecknades mellan parterna var väldigt generell skriven och gav inte ramarna för samarbetet. Kommunen ställde heller inga krav på vad samarbetet skulle innebära. Det kan vara bra att i ett tidigt skede tydliggöra vilka möjligheter till påverkan som finns på vilka delar.

## Slutsatser

I stadsdelen Rosendal har Uppsala kommun förmånen att följa både en byggemenskap och en bogemenskap. Processen för de två olika varianterna har varit väldigt olika, men gemensamt är att medlemmarna i respektive grupp har deltagit i planeringen tidigt i processen och haft möjlighet att påverka det framtida boendet. Kommunen ser stora fördelar med att de framtida boende kan påverka utformning och innehåll i bostäderna och det brukarinflytande det medför. Dessutom kan det antas vara positivt för en helt nybyggd stadsdel att det finns grupper med stark social sammanhållning som flyttar in.

För kommunens del har det varit två ganska skilda upplevelser av de två projekten. Det bogemenskapsprojekt som Rudbeckia och Sveafastigheter erbjöd kommunen har inneburit ett förfarande som för kommunens del inte skiljer sig nämnvärt från det normala markanvisningsförfarandet. Byggemenskapsprojektet har varit en annorlunda upplevelse på många sätt, inte minst eftersom byggemenskaper är ett relativt nytt fenomen i Sverige. Flertalet frågor har dykt upp som kommunen inte stått inför tidigare. Det har varit och är fortfarande en lärandeprocess.

När Gården och Rudbeckia nu börjar bygga sina hus och tar plats i staden skapas uppmärksamhet och ett ökat intresse för dessa former att bygga och bo. Förhoppningsvis kan det resultera i fler bo och byggemenskaper i Uppsala. En möjlighet att underlätta för kommande projekt är att ta fram informationsmaterial som beskriver vår process och hur vi ställer krav samt vilka förväntningar som finns i olika skeden. Genom att ett sådant dokument bifogas till tex ett markanvisningsavtal skapas tydliga och gemensamma spelregler.